

T3 Pähkinälehdon asemakaava, Söderkulla

T3 Detaljplan för Hassellunden, Söderkulla

*Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning*



2.5.2011

**Sipoo, Söderkulla, Pähkinälehdon asemakaava
(entinen Söderkullan Portin asemakaava, Etelä-Sipoo)**

Asemakaava käsittää osia kiinteistöistä 414:1:136 ja 414:2:32, jotka ovat Sipoon kunnan omistuksessa. Lisäksi asemakaava käsittää osia yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöistä 419:4:962, 419:4:533 ja 419:4:534. Asemakaavalla muodostuu korttelit 530 - 541 niihin liittyvine katu-, pysäköinti-, puisto-, suojaviher- ja virkistysalueineen.

Tämä selostus liittyy 2.5.2011 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:
http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asebakaavat

Selostuksen on laatinut Matti Kanerva ja Jarkko Lyytinen. Se on käännetty ruotsiksi kunnan kaavoitusyksikössä.

Kaavan laatijat:
Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö, arkkitehti SAFA
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Jarkko Lyytinen, kaavoittaja, arkkitehti SAFA
puh. (09) 2353 6724
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

(kannen kuva Arkkitehdit Ingervo Oy)

**Sibbo, Söderkulla, detaljplan Hassellunden
(tidigare Detaljplan för Söderkulla Port, Södra Sibbo)**

Detaljplanen omfattar delar av de kommunägda fastigheterna 414:1:136 och 414:2:32 samt delar av de privatägda fastigheterna 419:4:962, 419:4:533 och 419:4:534. Med detaljplanen bildas kvarteren 530 - 541 med anslutande gatu-, parkerings-, park-, skyddsgrön- och rekreationsområden.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) som är daterad 2.5.2011.

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:
http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner

Beskrivningen har utarbetats av Matti Kanerva och Jarkko Lyytinen. Den har översatts till svenska på kommunens planläggningsenhet.

Planens utarbetare:
Matti Kanerva, markanvändningschef, arkitekt SAFA
tfn 09 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Jarkko Lyytinen, planläggare, arkitekt SAFA
tfn 09 2353 6724
fornamn.efternamn@sibbo.fi

(pärm bilden Arkkitehdit Ingervo Oy)



**Kaavatyö vireille ja OAS
Planarbetet anhängigt och PDB**

Kuulutus/Kungörelse 6.11.2008

**Kaavan valmisteluvaihe
Planens beredningsskede**

*Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen 16.6.2010
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §) 1.7 - 31.8.2010*

**Kaavaehdotus
Planförslaget**

*Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen 9.3.2011
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 15.3.2011
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §) 24.3. – 26.4.2011*

**Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin
Bemötanden av utlåtanden och anmärkningar**

*Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen 2.5.2011
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 24.5.2011*

**Kaavan hyväksyminen
Godkännande av planen**

Valtuusto/Fullmäktige 13.6.2011

1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Kallbäckin ja Massbyn kylä, kiinteistöjen nro 414:1:136, 414:2:32, 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534

Kaavan nimi: Pähkinälehdon asemakaava, Söderkulla (entinen Söderkullan Portin asemakaava, Etelä Sipoo)

Korttelit: 530 - 541 sekä katu-, pysäköinti-, puisto-, suoja- viher- ja virkistysalueita

Kaavanumero: T3

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee etelä-Sipoossa Söderkullan taajamassa, jonka keskusta on n. 1,0 km. Alue rajautuu länsisivultaan Söderkullan koulu- ja urheilun alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen. Tasträsk-järvi on alueen tuntumassa pohjoispuolella. Asemakaava-alue rajautuu liittymäteiden osalta Uuteen Porvoontiehen. Luoteisreunalla alue rajautuu Helirata-varaukseen.

Asemakaava käsittää osia kiinteistöistä 414:1:136 ja 414:2:32, jotka ovat Sipoon kunnan omistuksessa. Lisäksi asemakaava käsittää osia yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöistä 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoitus on Söderkullan keskusta tukeuvan asuinalueen suunnittelu, samalla kun säilytetään riittävät virkistysyhteydet taajaman länsi- ja pohjoispuolisille ulkoilualueille. Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnan hallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2011-2014.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Byarna Kallbäck och Massby, fastigheterna 414:1:136, 414:2:32, 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534

Planens namn : Detaljplan för Hassellunden, Söderkulla (tidigare Detaljplan för Söderkulla Port, Södra Sibbo)

Kvarteren: 530 - 541 samt gatu-, parkerings-, park-, skyddsgrön- och rekreationsområden

Planens nummer: T3

1.2 Detaljplaneområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i tätorten Söderkulla i södra Sibbo ca 1,0 km från Söderkulla centrum. Området gränsar i väster till området som omfattas av detaljplanen och detaljplaneändringen för Söderkulla skol- och idrottsområde. Tasträsket ligger strax norr om området. För anslutningsvägarnas del gränsar området till Nya Borgåvägen. I nordväst gränsar området till reserveringen för Helibanan.

Detaljplanen omfattar delar av de kommunägda fastigheterna 414:1:136 och 414:2:32 samt delar av de privatägda fastigheterna 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534.

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att planera ett bostadsområde som stöder sig på Söderkulla centrum samtidigt som tillräckliga rekreationsförbindelser till friluftsområdena väster och norr om tätorten bevaras. Områdets detaljplaneering grundar sig på planläggningsprogrammet 2011-2014, som har godkänts av kommunstyrelsen i Sibbo.



Näkymä Uudelta Porvoontieltä itään asemakaava-alueelle.
Vy österut från Nya Borgåvägen mot detaljplaneområdet.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
 Planområdets läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Asemakaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Tiivistelmä - Sammandrag	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter	10
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	10
3.1.1 Luonnonympäristö	11
3.1.2 Rakennettu ympäristö	12
3.1.3 Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	13
3.2.1 Maakuntakaava	13
3.2.2 Yleiskaava	13
3.2.3 Osayleiskaava	15
3.2.4 Asemakaava	15
3.2.5 Rakennusjärjestys	16
3.2.6 Rakennuskiellot	16
3.2.7 Pohjakartta	16
3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset	16
4. Asemakaavas suunnittelun vaiheet	17
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2 Asemakaavas suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset	17
4.3.2 Vireille tulo	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 MRL sisältövaatimukset	18
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.1.2 Palvelut	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset	26
5.3.1 Korttelialueet	26
5.3.2 Muut alueet	26

5.4 Kaavan vaikutukset.....	29
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	30
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	30
5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	30
5.5 Ympäristön häiriötekijät	30
5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	31
6. Asemakaavan toteutus	32
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3 Toteutuksen seuranta.....	32

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Seurantalomake
 Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Liite 3. Viranomaispalaverin muistio
 Liite 4. Asemakaavakartta
 Liite 5. Kaavamerkinnot ja -määräykset
 Liite 6. Havainnekuva
 Liite 7. Korttelisuunnitelma

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Erityisesti tätä asemakaava-aluetta koskeva materiaali

- Väestömäärät ja ikäryhmät
- Kevyen liikenteen väylät ja joukkoliikenteen pysäkit
- Liikenteen toimivuustarkastelu (Trafix Oy)
- Maanomistuskartta
- Putki- ja johtokartta
- Ote maa- ja kallioperäkartoista
- Kalliokairaus selvitys, Anttonen Severi 2011
- Söderkullan portin asemakaavan luontoselvitys, Tammelin 2009
- Hulevesisuunnitelma
- Asukaskyselyn yhteenveto
- Söderkullan portin alustavat suunnitteluperiaatteet
- Raideliikennemelu- ja tärinäselvitys
- Söderkullan portin asemakaava Maisemaselvitys, Huisko 2006
- Tieliikennemelu

Yleiset selvitykset

- Heliratavaraus Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaavassa
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnust selvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Heli-radan linjauksen tarkistaminen, Tekniset lisäselvitykset 2.5.2007. Teknisiä suunnitelmakarttoja
- Helirata Sipoon, Yleissuunnitelman tarkistus kaavoitusta varten 2003, Viasek Vesihydro
- Helirata Sipoon, Porvoon moottoritien läheisyyteen sijoittuva linjausvaihtoehto, 23.9.2005, Ramboll
- Söderkullan portin asemakaava, maisemaselvitys, Sipoon kunta Sirkku Huisko, 2009
- Sipoon meluselvityksen päivitys 2009, Söderkullan portin alueen tarkennus, WSP Oy, 2009
- Söderkullan portin asemakaavan luontoselvitys 2009

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	2
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Detaljplaneområdets läge	2
1.3 Detaljplanens syfte.....	2
1.4 Innehållsförteckning.....	6
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	7
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen	7
2. Sammandrag	8
2.1 Olika skeden i planprocessen	8
2.2 Detaljplanen	8
3. Utgångspunkter	10
3.1 En allmän beskrivning av området	10
3.1.1 Naturmiljön	11
3.1.2 Den byggda miljön.....	12
3.1.3 Markägförhållanden	12
3.2 Planeringssituationen	13
3.2.1 Landskapsplanen	13
3.2.2 Generalplanen	13
3.2.3 Delgeneralplanen	15
3.2.4 Detaljplanen	15
3.2.5 Byggnadsordningen	16
3.2.6 Byggförbud	16
3.2.7 Grundkarta	16
3.2.8 Övriga beslut som berör planområdet	16
4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen	17
4.1 Behovet av detaljplanering	17
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	17
4.3 Deltagande och samarbete	17
4.3.1 Intressenter	17
4.3.2 Anhängiggörande	17
4.3.3 Deltagande och växelverkan.....	17
4.4 Mål för detaljplanen.....	18
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav	18
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	18
5. Redogörelse för detaljplanen	24
5.1 Planens struktur	24
5.1.1 Dimensionering	24
5.1.2 Service	24
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	25
5.3 Områdesreserveringar	26
5.3.1 Kvartersområden	26
5.3.2 Övriga områden.....	26



5.4 Planens konsekvenser	29
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	29
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön	30
5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin	30
5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen	30
5.5 Störande faktorer i miljön	30
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser.....	31
6. Genomförande av detaljplanen.....	32
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	32
6.2 Genomförande och tidsplanering	32
6.3 Uppföljning av genomförandet	32

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1 Uppföljningsblankett
 Bilaga 2 Program för deltagande och bedömning
 Bilaga 3 Promemoria från myndigheternas samråd
 Bilaga 4 Detaljplanekarta
 Bilaga 5 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser
 Bilaga 6 Illustration
 Bilaga 7 Kvartersplan

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

Material som särskilt berör detaljplaneområdet

- Befolkningstal och åldersklasser
- Lätttrafikleder och hållplatser för kollektivtrafiken
- Liikenteen toimivuustarkastelu (Trafix) Trafikgranskning
- Markägokarta
- Rör- och ledningskarta
- Utdrag ur jordmåns- och berggrundskartorna
- Kalliokairaus selvitys, Anttonen Severi 2011 Bergsborrningsutredning
- Naturinventering (Söderkullan portin asemakaavan luontoselvitys) Tammelin 2009
- Dagvattenplan
- Sammandrag av invånarenkäten
- Preliminära planeringsprinciper för Söderkulla port
- Spårtrafikbuller och vibrationutredning
- Landskapsutredning för Söderkulla Port (Huisko 2006)
- Vägtrafikbuller

Allmänna utredningar

- Vibrations- och spårtrafikutredning (ny)
- Reserveringen för Helibanan i detaljplanen för Söderkulla skol- och idrottsområde
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaava-alueen linnustaselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Heli-radan linjauksen tarkistaminen, Tekniset lisäselvitykset 2.5.2007. Teknisiä suunnitelmakarttoja
- Helirata Sipoossa, Yleissuunnitelman tarkistus kaavoitusta varten 2003, Viatek Vesihydro
- Helirata Sipoossa, Porvoon moottoritien läheisyyteen sijoittuva linjausvaihtoehto, 23.9.2005, Ramboll
- Sipoon meluselvityksen päivitys 2009, Söderkullan portin alueen tarkennus, WSP Oy, 2009
- Söderkullan portin asemakaavan luontoselvitys 2009

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2010-2013. Sipoon kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tarvitaan myös rivi- ja kerrostalopainotteisia alueita, ja Söderkullan portin alue osana yhdestä pääkasvukeskuksesta on sopiva tämäntyyppiselle rakentamiselle.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 6.11.2008. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 2.4.2009, 8.6.2010 ja 9.3.2011. Asemakaavan tavoitteet käsiteltiin kaavoitusjaostossa 25.3.2009 ja kunnanhallituksessa 12.5.2009. Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 16.6.2010 § 191 asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 1.7 - 31.8.2010. Asukas-tilaisuus kaavaluonnoksesta järjestettiin 3.8.2010.

Uudenmaan Ely-keskuksessa järjestettiin viranomaistyöpa-laveri 17.12.2010, jossa käytiin läpi eri tahojen lausunnois-sa esiin tulleet asiat, ja esitettiin ratkaisut joita käytettäi-siin kaavaehdotukseen edettäessä, ks. liite 3.

Yhteistyössä nimistötoimikunnan kanssa alueelle laadittiin nimistöä, ja myös asemakaavan nimi muutettiin paremmin uudelle asuinalueelle sopivaksi, Pähkinälehdon asemakaa-vaksi, alueelta löytyvän pähkinäpensaslehdon pohjalta.

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen hallituksen ko-kouksen käsiteltäväksi kokouksessaan 9.3.2011.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtävil-le asetettavaksi kokouksessaan 15.3.2011.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.3. - 26.4.2011 välisenä ai-kana. Kaavaehdotuksesta saatiin muistutuksia kolme ja lausuntoja myös kolme kappaletta.

Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan kokoukses-saan 2.5.2011 kunnanhallituksen käsittelyyn.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokoukses-saan xx.xx.2011 valtuuston käsittelyyn.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alue on Sipoon yleiskaavassa 2025 osittain keskustatoimintojen aluetta, tulevaa Söderkullan keskus-taa. Loput kaava-alueesta on taajamatoimintojen aluetta. Alue liittyy länsisivultaan Söderkullan koulu- ja urheilualu-een asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen, ja on nyt asemakaavoittamatonta.

Kaava-alueen rajausta on muutettu mm. tieverkolle ja hu-

2.1 Olika skeden i planprocessen

Områdets detaljplanering grundar sig på planläggnings-programmet 2010–2013, som har godkänts av kommun-styrelsen i Sibbo. Genomförandet av Sibbo kommuns tillväxtstrategi kräver också radhus- och flervåningshusdo-minerade områden och området Söderkulla port som en del av ett huvudtillväxtcentrum är lämpligt för byggande av den här typen.

Planarbetets anhängighet kungjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 6.11.2008. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 2.4.2009, 8.6.2010 och 9.3.2011. Detaljpla-nens mål behandlades i planläggningssektionen 25.3.2009 och i kommunstyrelsen 12.5.2009. Planläggningssektionen beslutade vid sitt möte 16.6.2010 § 191 att lägga fram planutkastet. Plankastet var offentligt framlagt 1.7.-31.8.2010. Ett in-vånartillfälle om planutkastet ordnades 3.8.2010.

Vid myndighetsmötet i Nylands ELY-central 17.12.2010 gick man igenom utlåtandena från olika håll och man framförde lösningar som skulle användas när planförsla-get framskrider, se bilaga 3.

I samarbete med namnkommittén utarbetades områdets namnbestånd. Detaljplanens namn ändrades till Detalj-plan för Hassellunden som lämpar sig bättre för det nya bostadsområdet. Namnet grundar sig på fyndet av hassel-buskar på området.

Planläggningssektionen godkände på sitt möte 9.3.2011 att förslaget till detaljplan behandlas av styrelsen.

Kommunstyrelsen godkände på sitt möte 15.3.2011 att förslaget till detaljplan läggs fram.

Planförslaget har varit offentligt framlagt 24.3. – 26.4.2011 i enlighet med Markanvändnings och bygglagens 65 §.

Tre anmärkningar inlämnades mot planförslaget och likaså tre utlåtanden.

Planläggningssektionen har på sitt möte 2.5.2011 godkänt att detaljplanen behandlas av styrelsen.

Kommunstyrelsen godkände på sitt möte xx.xx.2011 att detaljplan behandlas av fullmäktige.

2.2 Detaljplanen

I Generalplan för Sibbo 2025 är detaljplaneområdet del-vis område för centrumfunktioner, en del av det framtida Söderkulla centrum. Den övriga delen av planområdet är område för tätortsfunktioner. Området gränsar i väster

levesien viivyttämiseen tarvittavien tilavarausten vuoksi. Alueen pääväylille liittymiseen on varattu kaksi reittiä Uudelle Porvoontielle. Heli-radalle on jätetty tilavaraus rajamalla radan mahdollinen linja kaava-alueen ulkopuolelle. Varauksen paikan määrittelyssä on käytetty lainvoimaisen Söderkullan koulu- ja urheilualueen 2007 asemakaavan määrittelemää sijaintia ja linjausta on jatkettu itään ja laajennettu varauksen leveyttä.

Meluselvityksen pohjalta, 170-tien aiheuttamaa liikennemelua vastaan kaakkoiskorttelista 532 on pyritty umpinai- sempaan korttelirakenteeseen ja ulkomelulta suojautumise- sta on annettu määräys. Näin saadaan aikaiseksi melulta suojattuja ulko-oleskelualueita.

Alueen korttelitehokkuudet vaihtelevat asuinkerrostalo- kortteleissa (AK) $e_k=0,7 - 1,4$, ja asuinkerros- ja rivitalo- kortteleissa (AKR) $e_k = 0,4 - 0,5$. Alueella on AK-3 -kort- telialueella myös julkisten lähipalvelutoimintojen varaus päiväkodille. Korttelissa 536 on varauduttu vanhusten palvelutaloon.

Kortteleissa 536 ja 537 paikoitus perustuu osittain myös pysäköintikansiratkaisuun LPA-1-alueella. Alueen kallioi- nen maaperä ja maastonmuodot tukevat tämän tyyppisiä ratkaisuja näissä kohdissa.

Autopaikkoja on 1,5 / asunto asuinrakennusten kortteleis- sa (A-1, A-2). Asuinkerrostalokortteleissa (AK) on varattu autopaikkoja 1/70 k-m², lisäksi alueelle on merkitty kallio- parkkivaraus mahdolliselle alueelliselle pysäköintiyhtiölle. Kerrostalokortteleiden autopaikat on pääsääntöisesti kes- kitetty LPA-korttelialueille. Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut välttämättömät ra- kenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

till området som omfattas av detaljplanen och detaljpla- neändringen för Söderkulla skol- och idrottsområde och är för närvarande inte detaljplanerat.

Planområdets avgränsning har ändrats bl.a. på grund av områdesreserveringar för vägnätet och fördröjning av dagvattnet. För områdets huvudleder med anslutningar har två rutter reserverats till Nya Borgåvägen. Likaså har en reservering lämnats för Helibanan genom att banans eventuella dragning har lämnats utanför planområdet. Re- serveringen, som följer sträckningen i den lagakraftvunna detaljplanen för Sö-derkulla skol- och idrottsområde 2007, fortsätter österut och har breddats.

Utgående från bullerutredningen har en slutnare kvar- tersstruktur eftersträvat i det sydöstra kvarteret 532 som skydd mot bullret från väg 170 och en bestämmelse om skydd för buller utifrån har getts. På detta sätt fås bullers- kyddade utevistelseområden.

Områdets kvartersexploatering varierar mellan kvarte- ren för flervåningshus (AK) $e_k = 0,7-1,4$, och kvarteren för flervåningshus och radhus (AKR) $e_k = 0,4 - 0,5$. På området finns också en reservering för offentlig närservice för ett daghem i AK-3 -kvarteret. I kvarter 536 finns en reserve- ring för ett servicehus för äldre.

I kvarteren med större exploatering ($e_k = 0,9-1,2$) grun- dar sig parkeringen delvis också på parkering i byggnad-ernas källare/våningar på marknivå. Områdets bergiga markgrund och terrängformer stöder lösningar av det här slaget.

Bilplatsernas antal är 1,5/bostad i kvartersområdena för bostadshus (A-1, A-2). I kvartersområdena för flervånings- hus (AK) har 1 bilplats/70 m²vy reserverats. Dessutom finns en reservering för bergsparkering för ett eventuellt lokalt parkeringsbolag. Bilplatserna i kvarteren för flervå- ningshus har i huvudsak koncentrerats till LPA-kvarter- sområdena. Parkeringsanläggningarnas körramper och öv- riga nödvändiga konstruktioner i källarvåningen får byggas utöver byggrätten.

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Noin 14 ha:n laajuinen kaava-alue sijaitsee Sipoon eteläisen keskuksen Söderkullan itäosassa. Kaava-alue on kunnan maanomistuksessa olevalta osalta asumaton ja rakentamaton. Tieyhteyksiin tarvittavalla kaava-alueen eteläreunalla on yksityisessä maanomistuksessa olevia kiinteistöjä joissa on joitain asuinrakennuksia.

Alue tukeutuu palveluiltaan pääosin Söderkullan keskustaan n.1,0 km päässä. Länsi puolella n. 150 m päässä on toteutumassa päiväkotia, ja sen vieressä on Sipoonlahden koulu ala- ja yläasteineen. Koulut, kirjasto ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Söderkullan urheilupuisto yleisurheilukenttineen on n. 400m päässä. Laajat virkistysalueet ja -reitit liittyvät välittömästi suunniteltuun alueeseen.

3.1 En allmän beskrivning av området

Det ca 14 ha stora planområdet ligger i östra delen av Söderkulla, kommunens centrum i söder. Den del av planområdet som kommunen äger är obebyggd och obebyggd. I södra kanten av planområdet, som behövs för vägförbindelser, finns privatägda fastigheter på vilka det finns några bostadshus.

För servicens del stöder sig området huvudsakligen på Söderkulla centrum, som ligger på ca 1,0 km avstånd. På ca 150 meters avstånd väster om området håller ett daghem på att byggas och bredvid det ligger Sipoonlahden koulu med årskurserna 1–9. Skolor, bibliotek och kommersiell service finns i Söderkulla centrum. Söderkulla idrottspark med friidrottsplan ligger på ca 400 m avstånd. Vidsträckt rekreativ område och rekreativ rutter ansluter omedelbart till det planerade området.



Havainnekuva Illustration

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueella maasto nousee vaihtelevasti 170-tien n. +12m aina +34 m alueen pohjoisosassa. Alueella on hyvään ilmansuuntaan avautuvia loivia rinteitä, jotka soveltuvat asuinaluekäyttöön erinomaisesti. Tasträskin vedenpinta on n. +20m.

Maaperä on kalliota ja moreenia, ja 170-tien pohjoispuolella on myös savea. Alueella on myös joitain pienehköjä avokallioita.

Alueella on pääosin loivasti kumpuilevaa vaihtelevan ikäistä kangasmetsämaastoa, pienine avokallioineen. Kallioalueet ovat karuja silikaattikallioalueita. Alue on suurelta osin havupuultaista, paikoitellen myös mäntyvaltaista kuusikoiden lisäksi. Myös lehtoja ja tiheää lehtipuultaista sekametsää on luontoselvityksen alueella. Lisäksi on myös kosteikkoja ja soistuneita alueita, joita on jätetty viheralueiksi luontoselvityksen pohjalta.

3.1.1 Naturmiljön

Terränghöjden på planområdet varierar och stiger till ca +12 m vid väg 170 och ända till +34 m i områdets norra del. På området finns flacka sluttningar i gynnsam riktning som lämpar sig utmärkt som bostadsområden. Tasträskets vattenyta är ca +20 m.

Jordmänen består av berg och morän och norr om landsväg 170 finns också lera. På området finns också några mindre berg i dagen.

Området består i huvudsak av svagt kuperad moskogsteräng i varierande ålder och små berg i dagen. Bergsområdena är karga silikatbergsområden. Området är till stor del barrträdsdominerat, ställvis också talldominerat utöver granbeståndet. På naturinventeringsområdet finns också lundar och tät lövträdsdominerad blandskog. Dessutom finns det våtmarker och försumpade områden som har lämnats som grönområden på basis av naturinventeringen.



Asemakaava-alue vuoden 2009 ilmakuvassa
Detalplaneområdet på en flygbild från år 2009

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta, lukuun ottamatta 170-tien varren rakennuksia. Alueen halki itä-länsi suunnassa kulkee tieyhteys itäpuolella sijaitsevalle asuintalolle. Tämän tien linjausta käytetään yhtenä uuden alueen päätielinjauksena. Alue rajautuu länsisivultaan Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen, joka on lähes kokonaan rakentunut ja jonka kunnallistekniikkaan alue liittyy. Alueen liikenneverkko liittyy Uuteen Porvoontiehen, liikenteestä ja liittymistä on laadittu erillinen tarkastelu.

Alueen tuntumassa on ulkoilutieverkko johon suunnitellut ulkoilureitit pyritään liittämään.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue sijaitsee pääosin Sipoon kunnan omistuksessa olevilla kiinteistöillä 414:1:136 ja 414:2:32. Lisäksi asemakaava käsittää osia yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöistä 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534, joille on asemakaavoitettu tieyhteyksien aluevaraukset.

Alueen maanomistustilanne on esitetty maanomistuskartassa, katso kohta 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista.

3.1.2 Den byggda miljön

Planområdet är i huvudsak obebyggt med undantag av byggnaderna vid väg 170. En vägförbindelse i öst-västlig riktning går genom området till ett bostadshus i områdets östra del. Denna väglinje används som en av huvudväglinjerna på det nya området. Området gränsar i väster till området som omfattas av detaljplanen och detaljplaneändringen för Söderkulla skol- och idrottsområde, vilket är nästan helt utbyggt och till vars kommunalteknik området ansluts. Områdets trafiknät ansluter till Nya Borgåvägen. En separat granskning av trafiken och anslutningarna har utarbetats.

I närheten av området finns ett nätverk av friluftsleder, till vilket de planerade friluftslederna ansluts i mån av möjlighet.

3.1.3 Markägförhållanden

Planområdet är huvudsakligen beläget på de kommunägda fastigheterna 414:1:136 och 414:2:32. Dessutom omfattar det delar av de privatägda fastigheterna 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534, på vilka områdesreserveringar för vägförbindelser har detaljplanerats.

Områdets markägförhållanden presenteras på en markägokarta, se punkt 1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 hyväksymässä (valituskäsittely kesken) Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta. Heli-ratavaraus on kaava-alueen luoteispuolella.

3.2.2 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi. Heli-ratavaraus on alueen luoteispuolella. Lisäksi yleiskaavassa on Taasjärven alueen kokoojakatuverkko jota kaavaluonnos pääpiirteissään noudattaa.



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010) Söderkullan lähialueilta. Söderkullan portin kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu nuolella.

Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) över Söderkullas närområden. Planområdet Söderkulla ports läge på kartan anges med en pil.

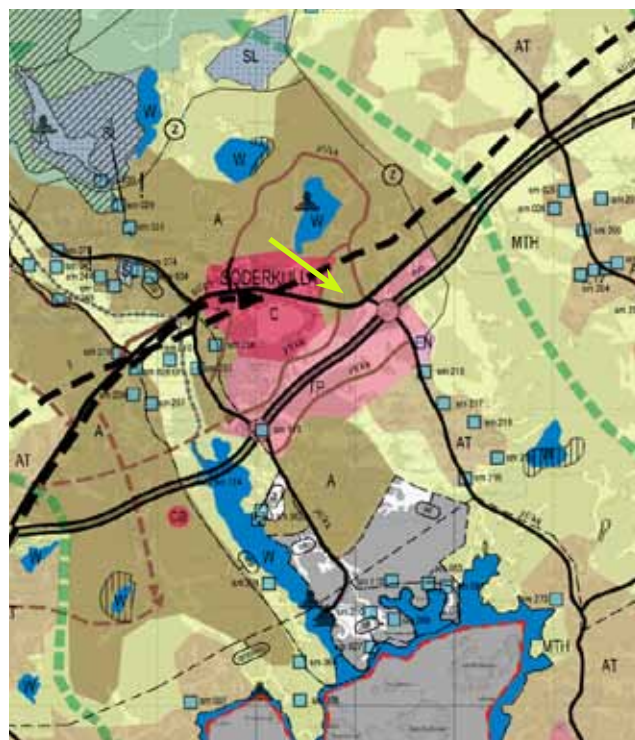
3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplanen

I Östra Nylands landskapsplan godkänd av Miljöministeriet 15.2.2010 (besvär under behandling) är planområdet i huvudsak område för tätortsfunktioner. Reserveringen för Helibanan ligger nordväst om området.

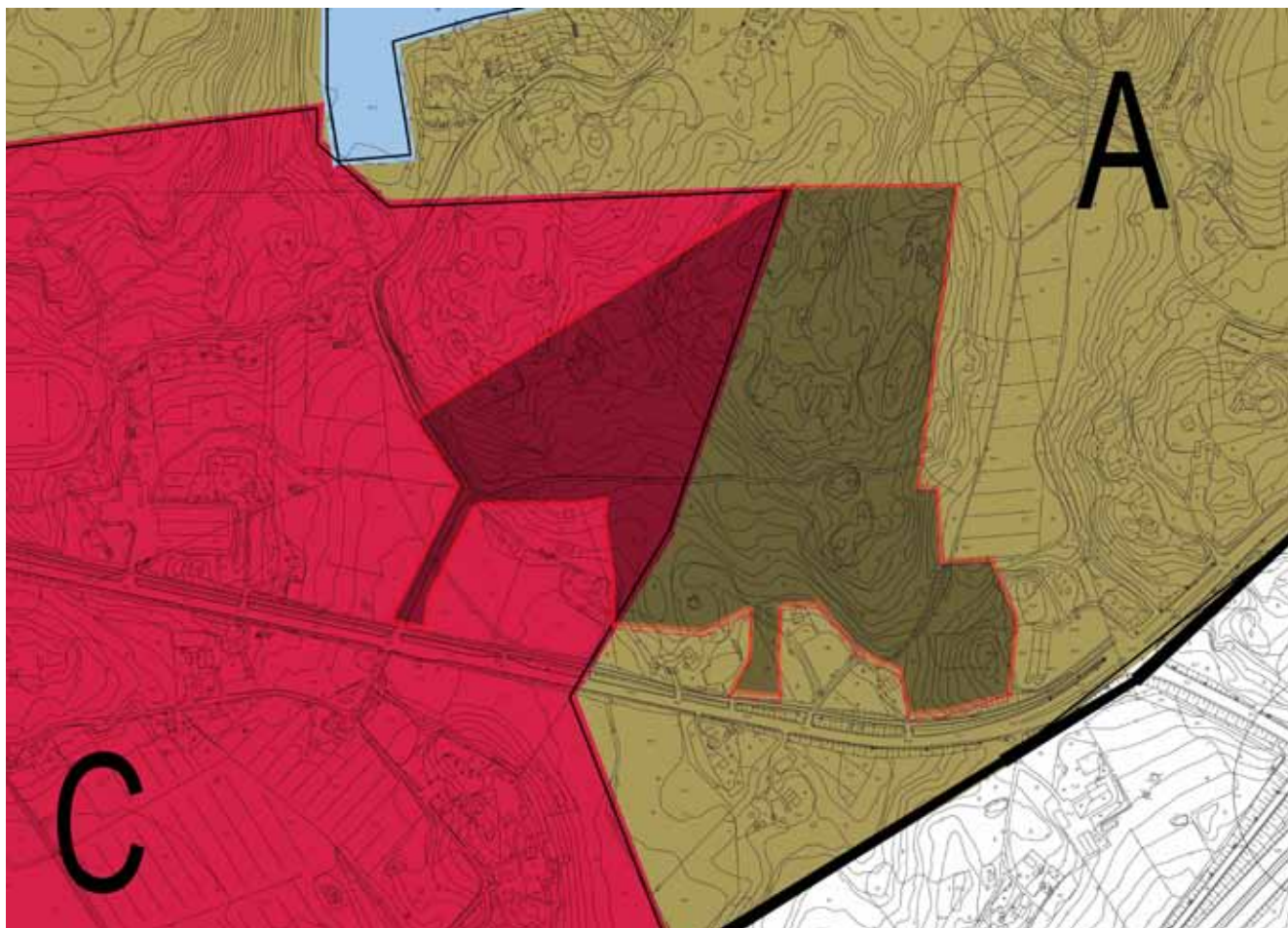
3.2.2 Generalplanen

I Generalplan för Sibbo 2025, som fullmäktige i Sibbo godkände 15.12.2008 (generalplanen har ännu inte vunnit laga kraft på grund av besvär under behandling i HFD), anvisas planområdet som område för centrumfunktioner och tätortsfunktioner. Reserveringen för Helibanan ligger nordväst om området. Dessutom följer planutkastet i stora drag det matargatunät för Tasträskområdet som ingår i generalplanen.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Söderkullan portin kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu nuolella.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fge 15.12.2008). Planområdet Söderkulla ports läge på kartan anges med en pil.



Sipoon yleiskaavasta 2025 aluevaraukset, asemakaava-alue tummennettuna. C = keskustatoimintojen alue, A = taajamatoimintojen alue

Områdesreserveringar i Generalplan för Sibbo 2025, detaljplaneområdet utmärkt med mörkare färg. C = område för centrumfunktioner, A = område för tätortsfunktioner

3.2.3 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuuston 28.1.2002 hyväksymä Söderkullan osayleiskaava 2015. Kaava-alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta. Kokoojakatuverkko on kehitetty tältä pohjalta maastoon sopeuttaen. Viheryhdydet on huomioitu kahdella pääviheryhteykselillä kaavassa.

3.2.3 Delgeneralplanen

Söderkulla delgeneralplan 2015, som fullmäktige godkände 28.1.2002, är i kraft på planeringsområdet. Planområdet är i huvudsak område för tätortsfunktioner. På denna grund har matargatunätet utvecklats med anpassning till terrängen. Grönförbindelserna har beaktats genom två huvudgrönförbindelseaxlar.



Ote alueella voimassa olevasta Söderkullan osayleiskaava 2015:sta (kv 28.1.2002).
Utdrag ur gällande Söderkulla delgeneralplan 2015 (fge 28.1.2002)

3.2.4 Asemakaava

Alue rajautuu länsisivultaan Söderkullan koulu- ja urheilualan asema- ja asemakaavan muutosalueeseen. Tällä kaava-alueella on Sipoonlahden koulu, ala- ja yläasteineen, päiväkotina toteutumisessa ja urheilupuisto. Alue on pääosin toteutunut tai toteutumisessa. Alueella on toteutumatta yleisten rakennusten (Y-1)-kortteli, jolla on yht. 9200k-m² rakennusoikeutta.

3.2.4 Detaljplanen

Området gränsar i väster till området som omfattas av detaljplanen och detaljplaneändringen för Söderkulla skolor och idrottsområde. På detta planområde finns Sipoonlahden koulu, en skola för årskurserna 1–9, och en idrottspark. Dessutom är ett daghem under byggnad. Området är i huvudsak utbyggt eller håller på att byggas ut. På området har ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y-1) med sammanlagt 9 200 m²vy byggrätt inte bebyggt.



Ote Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutoksesta, Pähkinälehdon asemakaava-alueen sijainti esitetty punaisella nuolella.

Utdrag ur detaljplanen och detaljplaneändringen för Söderkulla skol- och idrottsområde, läget för detaljplaneområdet Hassellunden anges med en röd pil.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset

Alue liittyy myös suunnitelmissa olevaan osayleiskaavakilpailuun Söderkullan kehityksestä.

3.2.5 Byggnadsordningen

Förutom bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen och övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska bestämmelserna i byggnadsordningen, som fullmäktige godkände 20.4.2002 och 7.10.2005, följas i Sibbo kommun, såvida annat inte bestämts i en generalplan med rättsverknningar, en detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Byggnadsordningens bestämmelser kompletterar detalj- och generalplanerna så att planbestämmelserna går före.

3.2.6 Byggförbud

På planeringsområdet råder inte byggförbud.

3.2.7 Grundkarta

Grundkartan i skalan 1:1 000 uppdateras i samband med utarbetandet av planen.

3.2.8 Övriga beslut som berör planområdet

Området berörs också av den planerade tävlingen om en generalplan för utveckling av Söderkulla.

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty jotta asemakaava mahdollistaisi laadukkaan ja toteuttamiskelpoisen asuinrakentamisen alueella. Sipoo pyrkii toteuttamaan kasvustrategiaansa myös tällä kaavahankkeella, ja mahdollistamaan myöhemmät kaavahankkeet alueella.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Söderkullan portin asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2011–2014. Asemakaavahanke käynnistettiin 2008 ja hankkeen edetessä on käyty Sipoon kunnan maanomistuksiin liittyvien maanomistajien kanssa neuvotteluja etenemisvaihtoehdoista.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 6.11.2008. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 2.4.2009, 8.6.2010 ja 9.3.2011. Osallisilla on ollut mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin. Asukaskyselyn tulokset on koottu yhteenvedoon ja sovellettu suunnitelmiin mahdollisuuksien mukaan. Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 1.7 - 31.8.2010. Valmistelevalta aineistosta kerättiin mielipiteet ja järjestettiin asukastilaisuus 3.8.2010. Kaava-alueen etelä- ja itäpuolen maanomistajien kanssa on neuvoteltu kiinteistökaupoista. Kiinteistöjen arvosta on tilattu maanomistajien hyväksymältä puolueettomalta ta-

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneprojektet har inletts för att möjliggöra ett högklassigt och genomförbart bostadsbyggande på området. Sibbo strävar även genom detta planprojekt efter att genomföra sin tillväxtstrategi och möjliggöra senare planprojekt på området.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Enligt 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling eller behovet att styra markanvändningen det kräver. Detaljplaneringen av Söderkulla port baserar sig på Sibbo kommuns planläggningsprogram 2011–2014. Detaljplaneprojektet inleddes år 2008 och allteftersom som projektet har fortskridit har kommunen förhandlat om fortsatta alternativ med ägare till markområden i anslutning till kommunens marker.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenterna är markägare, invånare, företagare, bygga- och underhållare av infrastrukturen samt övriga aktörer på planområdet och det angränsande området. Dessutom är myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas i planeringen intressenter. Intressenterna räknas närmare upp i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetets anhängighet kungjordes 6.11.2008. Anhängiggörandet publicerades i kommunens offentliga annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat) samt på kommunens anslagstavla och webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 2.4.2009, 8.6.2010 och 9.3.2011. Intressenterna har haft möjlighet att under hela planprocessen ge respons på planprocessen och planen som bereds genom att kontakta representanter för kommunens planläggning. Resultaten av invånarenkäten har sammanställts och tillämpats i planerna i mån av möjlighet. Planutkastet var offentligt framlagt 1.7 - 31.8.2010. Åsikter och utlåtanden om beredningsmaterialet insamlades och ett invånartillfälle anordnades 3.8.2010. Förhandlingar om fastighetsaffä-

holta arvio, jonka pohjalta Sipoon kunta on esittänyt ostoparjouksen. Samalla asemakaavan viimeisin luonnoksesta kehitetty versio on esitelty.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.3. - 26.4.2011 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin muistutuksia kolme ja lausuntoja myös kolme kappaletta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuinalue. Söderkullan alueelle tulisi osoittaa asunnot 3600 asukkaalle vuoteen 2025 mennessä.

Suunnitteluperiaatteet:

- Pähkinälehdon asemakaavassa tavoitellaan kestävä kehityksen mukaista kaupunkirakennetta.
- Alueen yhdyskuntarakenteen tulee tukea kannattavan joukkoliikenteen järjestämistä, oltava riittävän tehokas ja kompakti.
- Alueelle pyritään saamaan asuntoja kaava-alueen rajauksesta riippuen 1200-1800 (2000) asukkaalle.

rer har förts med markägarna på södra och östra sidan om planområdet. Fastigheternas värde har uppskattats av en opartisk värderare, som markägarna godkänt, och Sibbo kommun har gett ett köpebud på basen av det. Samtidigt har den senaste versionen av detaljplanen som utvecklats från utkastet presenterats.

Planförslaget har varit offentligt framlagt 24.3. – 26.4.2011 i enlighet med Markanvändnings och bygglagens 65 §. Tre anmärkningar inlämnades mot planförslaget och likaså tre utlåtanden.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Målet med detaljplanen är att möjliggöra ett högklassigt och genomförbart bostadsområde. Före utgången av år 2025 bör bostäder för 3 600 invånare anvisas på Söderkullaområdet.

Planeringsprinciper:

- I detaljplan för Hassellunden eftersträvas en stadsstruktur enligt principerna för hållbar utveckling.
- Områdets samhällsstruktur ska stöda ordnandet av lön

- Alueen tonttitarjonnan tulee olla niin asunto- kuin talotyyppienkin osalta monipuolista ja vaihtelevaa (kerrostaloja /IV-VII kerrosta, kaksikerroksisia rivitaloja, kytkettyjä pientaloja).
- Rakenteen pääperiaatteena on luoda tiiviitä osaluueita, jolloin osia alueesta voidaan jättää rakentamatta. Tämä tukee myös alueen vaihteista rakentamista.
- Tärkeänä tavoitteena on tehdä kevytliikenteeseen perustuvaa ympäristöä. Liittyminen olemassa oleviin ja lankulkureitteihin sekä yhteyksien parantaminen Söderkullan nykyiseen keskustaan on keskeistä.
- Koko Taasjärven ulkoilumahdollisuudet tulee olla helposti saavutettavissa ja esim. luonteva ulkoilureitti järven ympäri on mahdollistettava.
- Suunnittelussa huomioidaan alueen energiatavoitteet ja kaukolämmön käyttömahdollisuudet.
- Korttelien miellyttävä pienilmasto, avautuminen valoon ja lämpöön päin sekä suojautuminen pohjoistuulilta ovat sekä energiankulutuksen että viihtyisyyden kannalta tärkeitä tavoitteita.
- Uuden Porvoontien, idän puolelle suunnitellun kokoojakadun ja mahdollisen Heli-radan häiriötekijät (erityisesti melu) viihtyisälle asumiselle pyritään minimoidaan.
- Alueen sisäisen täydentymisen tulee olla mahdollista niin, että kaupunkikuvallisesti perusteltu ja laadukas lopputulos voidaan saavuttaa, vaikka Heli-ratavaraus joskus poistuisikin.
- Kaava-alueen sisälle ei ole tarkoituksenmukaista viedä läpiajoliikennettä, mm. Tasträsketin ympäri kiertävä uusi kokoojakatu kulkisi alueen itäreunalla.
- Alueella on erilaisia luontotyyppisiä ja niitä pyritään säilyttämään mahdollisuuksien rajoissa riittävän ehjinä luonnonmukaisina kokonaisuuksina. Huomattavasti lisääntyvä käyttö ja kulutus huomioidaan puistojen rakenteissa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 15.2.2010) että Sipoon yleiskaavassa 2025 (kv 15.12.2008) taajamatoimintojen tai keskustatoimintojen aluetta.

Pähkinälehdon asemakaavan alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon yleiskaavassa 2025 määritellyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Aluetta kehitetään osana tulevaa Söderkullan keskustaa.

Suunnittelua tehdään vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Tällä valmistelevalle aineistolla saadaan suuntaviivoja minkä tyyppinen alue tarvitaan kun kunnan kasvustrategiaa pyritään toteuttamaan.

Alueen asukasluvuksi arvioidaan tulevan noin 1100 asukasta. Kevyenliikenteen yhteyksistä Söderkullan suuntaan huolehditaan, Uuden Porvoontien kevyenliikenteenväylä kulkee alueen eteläreunalla Porvoon moottoritien liittymään asti ja siihen liitytään uudelta asemakaava-alueelta. Virkistysreitit ja yhteydet läheisille luonto- ja virkistysalueille suunnitellaan sujuviksi ja niitä hyödynnetään alueen

sam kollektivtrafik, vara tillräckligt effektiv och kompakt.

- Bostäder för 1 200–1 800 (2 000) invånare eftersträvas beroende på planområdets avgränsning.
- Områdets tomtutbud ska såväl för bostads- som hus typernas del vara mångsidigt och omväxlande (flervåningshus/IV-VII våningar, radhus i två våningar, koppade småhus).
- Huvudprincipen för strukturen är att skapa tät delområden så att delar av området kan lämnas obebyggda. Detta stöder också bebyggande av området i etapper.
- Ett viktigt mål är att skapa en miljö som baserar sig på den lätta trafiken. Anslutningen till existerande gångtrafikrutter samt förbättrande av förbindelserna till Söderkulla nuvarande centrum är centralt.
- Friluftsmöjligheterna på hela Tasträskområdet ska vara lättillgängliga och t.ex. ska en naturlig friluftsrutt runt träsket möjliggöras.
- I planeringen iaktas områdets energimål och möjligheten att använda fjärrvärme.
- Behagligt mikroklimat, öppningar mot ljus och värme samt skydd mot nordliga vindar i kvarteren är viktiga mål såväl med tanke på energiförbrukningen som på trivselen.
- Störande faktorer för ett trivsamt boende, i synnerhet buller från Nya Borgåvägen, matargatan som planeras i östra delen av området och den eventuella Helibanan, minimeras i mån av möjlighet.
- Områdets inre komplettering bör vara möjlig så att ett stadsbildsmässigt motiverat och kvalitativt slutresultat kan uppnås även om reserveringen för Helibanan någon dag kanske avlägsnas.
- Det är inte ändamålsenligt att anvisa genomfartstrafik genom planområdet, bl.a. skulle den nya matargatan runt Tasträsket gå längs områdets östra kant.
- På området finns olika slags naturtyper som i mån av möjlighet bevaras som tillräckligt enhetliga naturliga helheter. Den anmärkningsvärt ökade användningen och slitaget beaktas i parkernas strukturer.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Planområdet anvisas såväl i landskapsplanen för Östra Nyland (Miljöministeriet 15.2.2010) som i Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008) som område för tätortsfunktioner eller centrumfunktioner.

Bostadsbyggande i detaljplan för Hassellunden svarar för sin del mot kommunens mål för befolkningstillväxten i Generalplan för Sibbo 2025. Området utvecklas som en del av det framtida Söderkulla centrum.

Planeringen sker i växelverkan med områdets invånare och markägare. Detta beredningsmaterial ger riktlinjer för hurdan typ av område som behövs när kommunens tillväxtstrategi genomförs.

Områdets invånarantal beräknas bli ca 1 100. Förbindelser för den lätta trafiken mot Söderkulla ombesörjs, Nya Borgåvägens led för lätt trafik sträcker sig längs områdets södra kant ända fram till anslutningen till Borgå motorväg

voimavarana.

Heliratavaraukselle alueen luoteissivulla on jätetty lainvoimaisen Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaavan varauksen linjainen, siitä tosin suurempi tilavaraus rajaamalla asemakaava-alueetta. Tällä pyritään mahdollistamaan alueen myöhempi kehittäminen mikäli Heliratavarauksessa tapahtuu muutoksia. Tähän päädyttiin 18.2.2010 Ely-keskuksessa pidetyssä työpalaverissa. Lisäksi alueen maastonmuodoista johtuen, kaava-alue on suurelta osin mäen päällä ja ylempänä kuin lähialueen maasto, rata toteutuessaan kulkisi joko tunnelissa tai n.10-25m syvässä avokuilussa. Näin radan aiheuttaman melun vaikutus vähenee huomattavasti tai poistuu tunnelivaihtoehdon toteutuessa. Rakennusten oleskelualueen avautuvat pois päin ratavarauksesta ja lisäksi rakennusmassoilla sekä piharakennuksilla suojataan ulko-oleskelualueet melulta. Ratatärinästä on annettu asemakaavassa myös yleinen määräys, se tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Aluetta on suunniteltu myös laajemmin, jotta on pystytty varmistumaan että 170-tien pohjoispuoliset alueet saadaan myöhemmin liitettyä syntyneeseen asuinalueeseen saumattomasti. Samoin itäpuolen kokoojakadun linjausta on tutkittu eri kohdissa. Alueen katuverkko liittyy vähintään pohjoispäästä Tasträskin ympäri linjattuun kokoojakatuun.

Kestävän kehityksen mukaisesti alue liittyy hyvien bussiyhteyksien kautta joukkoliikennejärjestelmiin. Uutta Porvoontietä kulkee bussiyhteys neljä kertaa tunnissa ruuhka-aikoina Porvooseen ja Helsinkiin (Itäkeskukseen n. 25min ja Kamppiin n. 50min.). Myös hyvin aikaisin ja myöhään on bussiyhteyksiä.

Kaavamuutostyötä ohjaavat myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat seuraavat asiat:

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastomuutokseen sopeutumiselle.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.

Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä ehytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia ehytettyessä parannetaan elinympäristön laatua.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojen varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

och det nya detaljplaneområdet ansluts till den. Smidiga rekreationsrutter och rekreationsförbindelser planeras till närliggande natur- och rekreatiomsområden och utnyttjas som en resurs för området.

Reserveringen för Helibanan nordväst om området har samma dragning som i den lagakraftvunna detaljplanen för Söderkulla skol- och idrottsområde, ändå med en större utrymmesreservering genom detaljplaneområdets avgränsning. Därigenom försöker man möjliggöra en senare utveckling av området, ifall det sker förändringar i reserveringen för Helibanan. Detta resultat kom man fram till vid mötet med NMT-centralen 18.2.2010. På grund av områdets terrängformer ligger en stor del av planområdet på en kulle och högre än näromgivningen och Helibanan skulle, om den byggs, antingen gå i en tunnel eller i ett ca 10–25 m djupt öppet schakt. Sålunda minskar bullret från banan märkbart eller försvinner om tunnelalternativet förverkligas. Byggnadernas vistelseområden öppnar sig inte mot banreserveringen och dessutom skyddas utevistelseområdena av byggnadsmassor och gårdsbyggnader. En allmän bestämmelse om spår vibration ges i detaljplanen och den ska beaktas i planeringen.

Området har också planerats mer vittgående så att möjligheten att senare smidigt kunna ansluta områdena norr om väg 170 till det nya bostadsområdet har kunnat säkras. Likaså har dragningen av matargatan i den östra delen av området granskats på olika punkter. Områdets gatunät ansluter åtminstone i norra ändan till matargatan som ska gå runt Tasträsket.

I enlighet med principerna för hållbar utveckling ansluter området via goda bussförbindelser till kollektivtrafiksyste-men. Längs Nya Borgåvägen går vid rusningstid bussar fyra gånger i timmen mellan Helsingfors och Borgå (till Östra centrum ca 25 minuter och till Kampen ca 50 minuter). Det finns såväl mycket tidiga som mycket sena bussturer.

Planarbetet styrs också av planeringsprinciperna som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, av vilka de mest centrala i detta planarbete är följande:

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljöolägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen

Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.

Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas.

Med hjälp av områdesanvändningen främjas bevarandet av områden som är värdefulla och känsliga i den levande och den livlösa naturen och säkerställs att deras mångfald bevaras.

Bevarandet av ekologiska förbindelser mellan skyddsområden och vid behov mellan skyddsområden och övriga värdefulla naturområden främjas.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas.

I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion ska man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området



Ilmakuva lounaasta / Flygfoto från sydväst

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainti Tasträsket:n tuntumassa. Samoin alueen itä- ja lounaissivuilla kulkee valtaojat jotka laskevat Hangelbybäckeniin ja vaikuttavat mm. hulevesikysymyksiin. Hulevesien hallintaan on suunniteltu kaksi hulevesien viivytysallasta ojineen olemassa olevalle kosteikkovyöhykkeelle. Alueen luontoarvoja pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan, keskeinen kosteikkovyöhyke jää lähivirkistysalueeksi ja hulevesien hallintaan.

Suunnittelussa tulee myös huomioida kaava-alueen tärkeä sijainti osana Taasjärven kaavoitusta ja sitä kautta Söderkullan laajentumista.

Vid planeringen och utbyggandet av området ska områdets läge i närheten av Tasträsket beaktas. I områdets östra och sydvästra kanter finns utfallsdiken som mynnar ut i Hangelbybäcken och påverkar bl.a. dagvattenfrågor. För hanteringen av dagvattnet har två fördröjningsbassänger med diken planerats i den befintliga våtmarkszonen. Områdets naturvärden bevaras i mån av möjlighet, den centrala våtmarkszonen förblir närrekreationsområde och dagvattenhanteringsområde.

I planeringen bör också planområdets viktiga läge som en del av planläggningen av Tasträsk och därigenom av utvidgningen av Söderkulla beaktas.



Näkymä kaava-alueelta Vy från planområdet



Alueen liittyminen Söderkullan taajamaan
Områdets anslutning till Söderkulla tätort



5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan ehdotus on laadittu alueelle niin, että Söderkullan keskustavyöhykkeen laajeneminen luontevasti on mahdollista. Samalla ympäristön rakennetun nykytilanteen, maaston ja luonnon lähtökohdista on päädytty kahden viherakselin rakenteeseen. 170-tien pohjoisreuna ja itäpuoleinen Tasträskin kokoojakatu joudutaan kaavoittamaan mm. maanomistussyistä seuraavissa kaavahankkeissa, mutta luontevat asuinalueen laajenemismahdollisuudet myöhemmin on varmennettu. Tontit avautuvat suurelta osin hyviin ilmansuuntiin.

Autopaikkoja on määrätty 1/70 k-m² kerrostalokortteleissa, ja 1,5 / asunto asuinrakennusten kortteleissa. Alueen hyvät bussiyhteydet mahdollistavat hieman vähäisemmän autopaikkamäärän Sipoon muihin alueisiin verrattuna.

Hulevesien viivytysaltaita on määritelty kaksi kappaletta, joiden kautta pintavedet ohjataan valtaojiin.

Virkistysalueiden ulkoilureitistö on merkitty ohjeellisenä.

Yhteistyössä nimistötoimikunnan kanssa alueelle laadittiin nimistöä, ja myös asemakaavan nimi muutettiin paremmin uudelle asuinalueelle sopivaksi, Pähkinälehdon asemakaavaksi, alueelta löytyvän pähkinäpensaslehdon pohjalta.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen koko on n. 14ha. Asukkaiden lukumääräksi arvioidaan n. 1100, rakennusoikeutta alueelle tulee n. 57 000 k-m², korttelitehokkuudet vaihtelevat ek = 0,4 - 1,4. Aluetehtokkuus on 0,4. Alue liittyy välittömästi laajoihin ulkoilualueisiin, ja asemakaava-alueelta on rajattu pois Heliratavarauksen laaja alue joka jää ulkoilualueeksi. Alueelle ei muodostu juurikaan uusia työpaikkoja. Keskustoria ympäröivissä kortteleissa on toritasossa sallittu pienimitakaavaisia kaupallisia palveluja. Mitoitus on esitetty tarkemmin liitteessä 1, asemakaavan seurantalomake.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle on varattu mahdollisuus päiväkodille/korttelitalolle. Kaupallisten palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Söderkullan nykyiseen keskusta, jonne on alueelta matkaa n. 800m lyhimmillään kevyen liikenteen väylää pitkin. Suunnittelualuetta lähinnä oleva kunnallinen päiväkotirakentuu noin 150 metrin päähän Neiti Mii-linttiellä. Lähin koulu on Sipoonlahden koulu myös 150m päässä.

Päivähoito- ja koulupaikkojen palvelukysynnän näkökulmasta kaavaratkaisussa osoitettu asuntorakentaminen merkitsee liitteen (ks. 1.6 kaavaa koskevat asiakirjat) mukaista palvelutarvetta. Laskelma perustuu 0-15-vuotiaiden

5.1 Planens struktur

Detaljplaneförslaget för området har utarbetats så att det är möjligt att utvidga Söderkulla centrumzon på ett naturligt sätt. Samtidigt har man utifrån den byggda miljös nuläge, terrängen och naturen gått in för en struktur med två grönaxlar. Norra kanten av väg 170 och matargatan öster om Tasträsket måste bl.a. av markägoskäl planläggas i framtida planprojekt, men naturliga möjligheter att utvidga bostadsområdet har säkerställts. Tomterna öppnar sig till stor del i gynnsam riktning.

Bilplatsernas antal har bestämts till 1/70 m²vy i kvarteren för flervåningshus och 1,5/bostad i kvarteren för bostads- hus. Områdets goda bussförbindelser möjliggör ett litet mindre antal bilplatser än på andra områden i Sibbo.

Antalet fördröjningsbassänger för dagvatten har bestämts till två, via vilka ytvattnet styrs till utfallsdikena.

Rekreatiomsområdenas friluftsrutter har betecknats som riktgivande.

I samarbete med namnkommittén utarbetades områdets namnbestånd. Detaljplanens namn ändrades till Detaljplan för Hassellunden som lämpar sig bättre för det nya bostadsområdet. Namnet grundar sig på fyndet av hasselbuskar på området.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdets storlek är ca 14 ha. Invånarnas antal beräknas till ca 1 100, byggrätten för området blir ca 57 000 m²vy, kvartersexponeringen varierar mellan ek = 0,4 och 1,4. Områdesexponeringen är 0,4. Området ansluter omedelbart till vidsträckta rekreatiomsområden och det stora området som reserverats för Helibanan har avgränsats från detaljplaneområdet och förblir ett friluftsområde. På området bildas nästan inga nya arbetsplatser. I kvarteren kring centrumtorget tillåts småskalig kommersiell service på torgnivå. Dimensioneringen presenteras närmare i bilaga 1, detaljplanens uppföljningsblankett.

5.1.2 Service

På planområdet reserveras möjlighet att bygga ett daghem/kvartershus. För den kommersiella servicens del stöder sig planeringsområdet på Söderkulla nuvarande centrum, dit avståndet som kortast är ca 800 m via leden för lätt trafik. Det närmaste kommunala daghemmet byggs vid Fröken Miilis väg ca 150 meter från planeringsområdet. Den närmaste skolan, Sipoonlahden koulu, ligger liksom på 150 m avstånd.

Beträffande efterfrågan på daghems- och skolplatser innebär det i planlösningen anvisade bostadsbyggandet, efter att området har byggts färdigt, ett servicebehov

arvioituun lukumäärään alueella. Yläkoulupaikkojen tarve seuraa viiveellä alakoulupaikkojen tarvetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla keskusta- ja taajamatoimintojen alueella.

Alueelle laaditaan myöhemmin rakentamistapaohje. Pohjana käytetään soveltaen Länsi-Taasjärven rakentamistapaohjetta, jonka yksityiskohtainen ja pääosin toimivaksi todettu linja tukee alueen kehittymistä laadukkaaksi alueeksi.

Alue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on osa yleiskaavan mukaista Söderkullan taajamaa. Samalla alueen virkistyskäyttö ei vaarannu, hyvät yhteydet laajoihin yhtenäisiin virkistysmaastoihin säilyvät.

Kaavassa on huomioitu uuden yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

enligt bilaga (se punkt 1.6). Beräkningen grundar sig på det uppskattade antalet 0-15-åringar i området. Behovet av högstadieplatser följer behovet av lågstadieplatser med fördröjning.

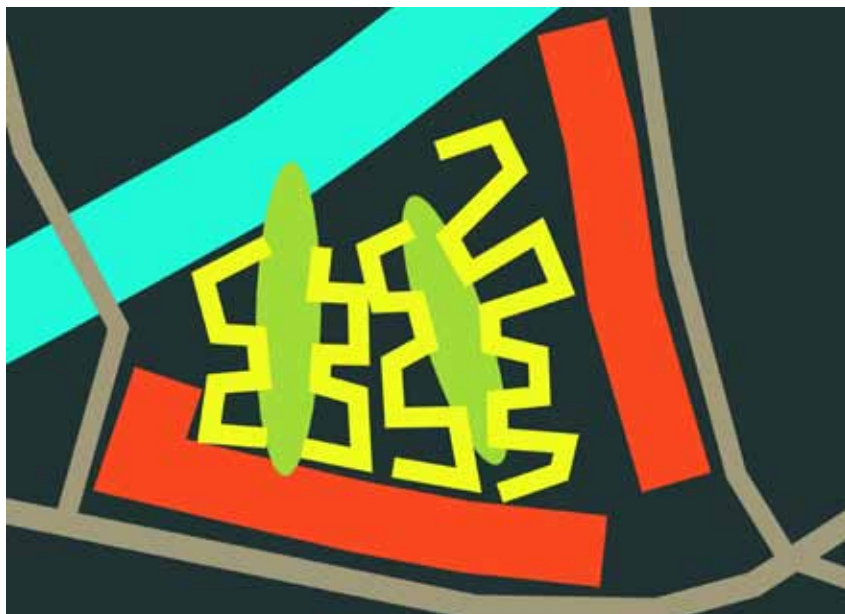
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanearbetet svarar för sin del mot kommunens mål för befolkningsstillväxten genom att möjligheterna till bostadsbyggande ökas på de områden som anvisas för centrum- och tätortsfunktioner i landskapsplanen för Östra Nyland och Generalplan för Sibbo 2025.

Byggnadsföreskrifter kommer senare att utarbetas för området. Som grund används härvid i tillämpliga delar byggnadsföreskrifterna för Västra Tasträsk, vars detaljrade och i huvudsak fungerande riktlinje stöder områdets utveckling till ett högklassigt område.

Området ansluter tätt till den existerande samhällsstrukturen och är en del av tätorten Söderkulla i enlighet med generalplanen. Samtidigt riskeras inte områdets rekreationsbruk, de goda förbindelserna till de vidsträckta enhetliga rekreationsterrängerna bevaras.

I planen har den nya samhällsstrukturens och infrastrukturens nätverk beaktats så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av existerande och nya system.



Periaatekaavio alueen kehittymismahdollisuuksista
Principschema över områdets utvecklingsmöjligheter

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

- korttelitehokkuus 0,7 - 1,2
- kerrosluku IV - VII u ½
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystää, kattokaltevuus 1:3 - 1:5
- 1 autopaikka/70k-m², 1 vieraspaikka/10 asuntoa

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-2)

- tontteja tulee suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella
- korttelitehokkuus 0,7
- kerrosluku IV u ½
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystää, kattokaltevuus 1:3 - 1:5
- 1 autopaikka/70k-m², 1 vieraspaikka/10 asuntoa

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-3)

- päiväkodin rakentaminen sallittu
- korttelitehokkuus 0,7
- kerrosluku IV u ½
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystää, kattokaltevuus 1:3 - 1:5
- 1 autopaikka/70 k-m², 1 vieraspaikka/10 asuntoa

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-4)

- alueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumista
- korttelitehokkuus 1,4
- kerrosluku V - VII
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystää, kattokaltevuus 1:3 - 1:5
- 1 autopaikka/70k-m², palveluasumisessa 1 autopaikka/100k-m², 1 vieraspaikka/10 asuntoa

Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue (A-1, A-2)

- korttelitehokkuus 0,4 - 0,5
- kerrosluku II u ½
- kattomuotona on harjakatto ja kaksoispulpettikatto, ja avoräystää, kattokaltevuus 1:3 - 1:5
- 1,5 autopaikka / asunto, 1 vieraspaikka/10 asuntoa

Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluisikat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueiden rakentamista koskee myöhemmin laadittavat rakentamistapaohjeet. Asemakaavamääräykset ovat liitteenä.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Leikkipaikka ohjeellisenä. Sijainti tehokkaimpien korttelien keskellä.

Lähevirkistysalue (VL)

Viheryhteysakselit alueen halki, ja ympäröivät virkistysalueet, sisältävät virkistysreitit ja leikkipaikan. Hulevesien viivytysallas avo-ojineen ohjeellisina merkitty.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för flervåningshus (AK-1)

- kvartersexponering 0,7-1,2
- våningstal IV -VII u ½
- takformen är åstak eller dubbelpulpettak, och öppet taksägg, taklutning 1:3-1:5
- 1 bilplats/70 m²vy, 1 gästbilplats/10 bostäder

Kvartersområde för flervåningshus (AK-2)

- tomterna skall skyddas från trafikbuller genom gynnsam placering av byggnaderna
- kvartersexponering 0,7
- våningstal IV u ½
- takformen är åstak eller dubbelpulpettak, och öppet taksägg, taklutning 1:3-1:5
- 1 bilplats/70 m²vy, 1 gästbilplats/10 bostäder

Kvartersområde för flervåningshus (AK-3)

- byggande av daghem tillåtet
- kvartersexponering 0,7
- våningstal IV u ½
- takformen är åstak eller dubbelpulpettak, och öppet taksägg, taklutning 1:3-1:5
- 1 bilplats/70 m²vy, 1 gästbilplats/10 bostäder

Kvartersområde för flervåningshus (AK-4)

- på området kan också placeras serviceboende
- kvartersexponering 1,4
- våningstal V -VII
- takformen är åstak eller dubbelpulpettak, och öppet taksägg, taklutning 1:3-1:5
- 1 bilplats/70 m²vy, i serviceboende 1 bilplats/100 m²vy, 1 gästbilplats/10 bostäder

Kvartersområde för flervåningshus och radhus (A-1, A-2)

- kvartersexponering 0,4 - 0,5
- våningstal II u ½
- takformen är åstak eller dubbelpulpettak, och öppet taksägg, taklutning 1:3-1:5
- 1,5 bilplats/bostad, 1 gästbilplats/10 bostäder.

Parkeringsanläggningarnas körramper och övriga nödvändiga konstruktioner i källarvåningen får byggas utöver byggrätten.

För byggande i kvartersområdena gäller byggnadsföreskrifter som utarbetas senare. Detaljplanebestämmelserna ingår i bilaga.

5.3.2 Övriga områden

Park (VP)

En lekpark anvisas riktgivande i mitten av kvarteren med den största exploateringen.

Område för närrekreation (VL)

Grönförbindelseaxlar går genom området och de omgivande rekreatiomsområdena omfattar rekreatiionsrutter



Katujulkisivuja korttelista 536 Gatufasader i kvarter 536



Havainnekuva korttelista 536 Illustration över kvarteret 536

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa koko Taasjärven alueen kehittymisen osana Söderkullan taajamaa. Liikenneverkkoselvityksessä on selvitetty alueen liittyminen nykyiseen tieverkkoon, ja kuormitus liikenneverkkoon on hallittavissa. Alueen toteutumisen vaikutukset palvelutarpeisiin kohdistuvat Söderkullan keskustan palveluihin, sekä viereiseen päiväkotiin ja kouluun.

Sipoolaisten ikäjakaumaan nuorten lapsiperheiden muuttamisella alueelle on omalta osaltaan nuorentava ja monipuolistava vaikutus.

Asukasmäärän kasvulla Söderkullassa, joka on yksi kolmesta Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisista kasvukeskuksista, on alueen kehitystä ja mm. palvelurakennetta tukeva vaikutus.

Taajamakuullisesti ja maisemallisesti kaavalla on vaikutuksia, ks. Maisemaselvitys. Uuden Porvoontien maisema muuttuu tältä osin täysin, taajaman keskustan alkamisen itäreuna siirtyy kaava-alueen itärajalle. Näin esim. Sipoonlahden koulu jäsentyy jatkossa luontevana osana uutta keskusta-alueetta.

Liikennejärjestelyihin kaava tuo jonkin verran muutoksia, olemassa oleva Taasjärventien liittymä muutetaan palvelemaan aluetta ja yksi liittymä Graniittielle tulee lisää. Liittymien toimivuustarkastelussa kaksi liittymää riitti hyvin takaamaan sujuvan liikenteen alueelta myös ruuhka-aikoina. Uusi Porvoontie ja läheinen Porvoon moottoritie liittymineen riittää palvelemaan koko Taasjärven ympäri aikaa myötä muodostuvaa asemakaava-alueetta. Myös kevyen liikenteen verkkoa jatketaan omana väylänään alueen pääväylien vieressä. Kokoojakatuna toimiva pohjois-eteläsuuntainen pääväylä on katualueeltaan 20m. Uusien liittymien suunnittelussa huomioidaan erityisesti riittävät näkemäalueet. Tasbyntien lenkin rakentuessa Tasträskin ympäri on alueelle tarkoitus saada joukkoliikenne kulkemaan myös itäpuolelta. Kevyen liikenteen väylät ja joukkoliikenteen pysäkit on esitetty omassa kuvassa, ks. 1.6 kaavaa koskevat asiakirjat.

Virkistysreitiverkostolle on etsitty uudet reitit tarvittaessa alueen viheryhteyksien sisällä.

Pähkinälehdon asemakaava-alue liittyy kunnallistekniikkaan 170-tien tuntumassa menevien linjausten kautta, katso kohta 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista. Vaikutuksen verkoston kuormitukseen ovat ratkaistavissa normaalin viemäri- vesijohto-, kaukolämpö- ja sähköverkoston laajennusrakentamisen puitteissa.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanen utvidgar den existerande samhällsstrukturen och ger möjlighet att utveckla hela Tasträskområdet som en del av tätorten Söderkulla. I trafiknätsutredningen utreds områdets anslutning till det existerande vägnätet och belastningen på trafiknätet är kontrollerbar. Konsekvenserna av områdets genomförande riktar sig mot servicen i Söderkulla centrum och bredvidliggande daghem och skola.

Inflyttningen av unga barnfamiljer till området har för sin del en förnyande och mångsidig inverkan på Sibbobornas åldersfördelning.

Det ökande invånarantalet i Söderkulla, som är ett av de tre tillväxtcentrumen i Generalplan för Sibbo 2025, har en stödjande inverkan på områdets utveckling och bl.a. servicestrukturen.

Planen har konsekvenser för tätortsbilden och landskapet, se Landskapsutredning. Till den här delen förändras landskapet vid Nya Borgåvägen helt och hållet, den östliga gränsen för tätortcentrumets början flyttas till områdets östra gräns. Sålunda kommer t.ex. Sipoonlahden koulu i fortsättningen att bli en naturlig del av det nya centrumområdet.

Planen medför en del ändringar i trafikarrangemangen. Den existerande anslutningen till Tasträsk ändras så den betjänar området och Granitvägen får en anslutning till. I granskningen av fungerande anslutningar räcker två anslutningar bra till att garantera en löpande trafik från området också under rusningstid

Planen medför en del förändringar för trafikarrangemangen, de existerande anslutningarna ändras i det här skedet att betjäna ett område med ca 1 100 invånare. Nya Borgåvägen och närliggande Borgå motorväg med anslutningar räcker till för att betjäna hela det detaljplaneområde som med tiden kommer att bildas runt Tasträsket. Nätet för den lätta trafiken förlängs som en egen led invid områdets huvudleder. Gatuområdet för huvudleden i nord-sydlig riktning, som fungerar som matargata, är 20 m. I planeringen av nya anslutningar beaktas särskilt tillräckliga frisiktsområden. När Tasträskvägen byggs runt Tasträsket är det meningen att erbjuda kollektivtrafik också på den östra sidan. Lederna för lätt trafik och hållplatserna för kollektivtrafiken presenteras på bild, se punkt 1.6. Nya ruter för rekreationsnätet har vid behov sökts inom grönförbindelserna.

Hassellundens detaljplaneområde ansluts till kommunaltekniken via linjerna som går nära väg 170 (se punkt 1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen) och konsekvenserna av belastningen på nätet går att lösa inom ramen för normal avlopps-, vatten-, fjärrvärme- och elnätsutvidgning.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Uuden asuinalueen hulevedet pyritään käsittelemään viivytämällä, ne johdetaan avouomissa viivytysaltaisiin. Alueen hulevesisuunnitelmassa on tarkasteltu rakennetun ympäristön lisääntymisen vaikutusta hulevesiin, selvitetty mm. valuma-alueet ja esitetty ratkaisut malliesimerkkeineen.

Alueen väestönkasvu (n. 1100 henkeä) aiheuttaa jonkin verran heijastusvaikutuksia lähialueiden lisääntyvään virkistyskäyttöön. Lisääntyvän käytön vuoksi joudutaan virkistysreitistöä kehittämään kulutusta kestävämmäksi, sekä uusia reittejä joudutaan lisäämään.

Rakennusvaiheessa alueelta voi muodostua pölyä, joka voi aiheuttaa haittaa luontokohteissa.

Alueen sisäisesti havaitut luonnon monimuotoisuuden kannalta säilyttämisen arvoiset kohteet on säilytetty niiltä osin, kun se ollut mahdollista yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaisen toteuttamisen kannalta. Säilytettäväksi suositeltuja alueita on säilytetty virkistysalueen sisällä.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Sipoon kunta tarvitsee kerrostalo- ja rivitalotontteja kasvustrategiansa toteuttamiseen. Samoin rakennushankkeiden toteutuminen on todennäköistä, kysyntä on suurta.

Uusi asuinalue tuo kunnalle lisääntyvän asukasmäärän myötä verotuloja. Toisaalta lisääntyvästä asukasmäärästä aiheutuu kunnalle myös välillisiä menoja uusille asukkailla tarjottavien kunnallisten palveluiden myötä. Sipoonlahden koulu ja rakentuva Neiti Miilintien päiväkotit riittävät osaltaan täyttämään alueen aiheuttamat paineet. Kunta joutuu myös rahoittamaan kunnallistekniikan ja tieverkon alueelle, ennen kuin tontteja päästään myymään.

5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Kaava toteuttaa Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ennen kaikkea Elinympäristön parantaminen taajamia eheyttämällä -tavoitetta, Arvokkaiden ja herkkien alueiden säilyminen-tavoitetta, Pohja- ja pintavesien suojeleminen-tavoitetta sekä tavoitetta Tonttimaan riittävydestä asuntotuotannon turvaamiseksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti Uuden Porvoontien pohjoispuolella, ja Heliratarauksen kaakkoispuolella aiheuttaa osaltaan painetta rakentaa alue tiiviisti jotta melukysymyksiin saadaan ratkaisuja. Myös Porvoon moottoritie aiheuttaa tuulensuunnasta riippuen taustakohinaa alueen äänimaisemassa. Ajonopeudet ovat 50 ja 60km/h tunnissa 170-tiellä, työmatkaliikenteen aamu- ja iltaruuhkia lukuun ottamatta liikennemäärät ovat vielä varsin maltillisia. Liikenneverk-

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Strävan är att behandla det nya bostadsområdets dagvatten så att det leds till fördröjningsbassänger via öppna fåror. I dagvattenplanen för området granskas konsekvenserna av det ökande byggandet för dagvattnet, bl.a. avrinningsområden utreds och lösningar med modellexempel presenteras.

Områdets befolkningstillväxt (ca 1 100 personer) medför i någon mån reflexverkan i form av ökat rekreatjonsbruk av närområdena. På grund härav måste rekreatjonsnätet utvecklas så att det tål mera slitage och nya rutter skapas.

I byggskedet kan damm bildas i området och medföra olägenheter för naturobjekten.

Objekt som observerats inom området och som är värda att värna med tanke på naturens mångfald har bevarats till den del det är möjligt med tanke på ett ändamålsenligt genomförande av samhällsstrukturen. Områden som rekommenderas bevaras har bevarats inom rekreatjonsområdet.

5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin

Sibbo kommun är i behov av tomter för flervåningshus och radhus för att kunna genomföra sin tillväxtstrategi. Likaså är det sannolikt att byggprojekt genomförs, efterfrågan är stor.

Det nya bostadsområdet medför inkomster för kommunen i form av skatteinkomster från den ökande invånarmängden. Å andra sidan medför befolkningstillväxten också indirekta utgifter för kommunen i och med den kommunala service som de nya invånarna ska erbjudas. Sipoonlahden koulu och daghemmet som byggs vid Fröken Miilis väg räcker för sin del till för att fylla områdets behov. Kommunen blir också tvungen att finansiera kommunaltekniken och vägnätet på området innan tomtförsäljningen kommer i gång.

5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen fullföljer planen framför allt målen "Förbättrande av kvaliteten på livsmiljön genom enhetligare samhällsstruktur, Bevarande av värdefulla och känsliga områden, Skydd av grund- och ytvatten samt Säkerställande av tillräcklig tomtmark för trygghet av bostadsproduktionen".

5.5 Störande faktorer i miljön

Områdets läge norr om Nya Borgåvägen och sydost om reserveringen för Helibanan medför för sin del tryck på att bygga området tätt för att bullerfrågorna ska kunna lösas. Även Borgå motorväg medför beroende på vindriktningen bakgrundsbrus i områdets ljudlandskap. Körhastigheterna är 50 och 60 km/h på väg 170 och med undantag av mor-

kotarkastelu. Toisaalta Sipoon kasvustrategian mukaisen kasvun toteutumiseen on varauduttava suunnitelmassa. Myöhemmin toteutuvassa Taasjärven kokoojakadusta kaava-alueen itäpuolella, nopeusrajoitukseltaan 50 km/h, ei tule Taasjärven ympäristön rakentuessaan aiheuttamaan merkittävää meluhaittaa, sillä Taasjärven alueen ulkopuolista läpiajoliikennettä ei tielle juuri ohjaudu.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Ympäristöministeriön antamia ohjeita.

gon- ja kvällsrusningen i pendeltrafiken är trafikmängderna ännu rätt måttliga. Å andra sidan måste genomförandet av en tillväxt i enlighet med kommunens tillväxtstrategi beaktas i planeringen. Den matargata med en hastighetsbegränsning på 50 km/h som senare kommer att byggas öster om planområdet kommer inte att medföra anmärkningsvärd bullerolägenhet ens när omgivningen kring Tasträsket byggs ut, eftersom ingen nämnvärd yttre genomfartstrafik styrs till vägen.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras i bilaga. Planbeteckningarna och planbestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.



Havainnekuva Illustration

6. Asemakaavan toteutus - Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaamaan laaditaan myöhemmin rakentamistapaohje. Lähtökohtana on Länsi-Taasjärven rakentamistapaohje soveltuvin osin. Alueen keskeisestä kortteliryhmästä aukioineen on laadittu yhteistyössä Arkkitehdit Ingervo Oy:n kanssa tarkempi yleissuunnitelma ja havainnekuvat. Tätä työtä tullaan käyttämään pohjana rakennustapaohjeen laadinnassa. Havainnekuvia on selostuksen liitteenä 6.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan heti kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikka suunnitelmat pyritään käynnistämään kaavoituksen kanssa rinnakkain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 2.5.2011

Esittelijä:
Mikko Aho, kehitysjohtaja
arkkitehti SAFA, YKS 165

Kaavan laatijat:
Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
arkkitehti SAFA
Jarkko Lyytinen, kaavoittaja
arkkitehti SAFA

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadsföreskrifter som styr genomförandet av detaljplanen utarbetas senare. Föreskrifterna baseras i tillämpliga delar på byggnadsföreskrifterna för Västra Tasträsk. En noggrannare allmän plan och illustrationsbilder för den centrala kvartersgruppen och den öppna platsen har utarbetats i samarbete med Arkkitehdit Ingervo Oy. Detta arbete kommer att användas som grund vid utarbetandet av anvisningarna för byggnadssätt. Illustrationsbilder finns som bilaga 6.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas genast då planen har vunnit laga kraft. Planeringen av gatu- och kommunaltekniken inleds såvida möjligt jämsides med planläggningen.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun ombesörjer uppföljningen av genomförandet på området genom behövligt lovförfarande..

Sibbo 2.5.2011

Föredragande:
Mikko Aho, utvecklingsdirektör
arkitekt SAFA, YKS 165

Planens utarbetare:
Matti Kanerva, markanvändningschef
arkitekt SAFA
Jarkko Lyytinen, planläggare
arkitekt SAFA



